

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan**Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstrasse**

GB Olten Nrn. 814, 984, 990, 1088, 1089, 1136, 1137, 1894, 2201, 2339, 3090, 3101,
4149, 4156, 4157
696, 697, 698, 700, 967, 968, 1336, 1337, 1338, 3245, 3267, 3444, 3696, 4332

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 3. Dezember 2001

Öffentliche Planaufgabe vom 7. Dezember 2001 - 15. Januar 2002

Genehmigung am 8. April 2002

Für die Richtigkeit

Olten, den 31.8.04

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat: Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 1237 genehmigt.

Solothurn, den 15. Juni 2004

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler



(

(



1944
1945

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Wohn- und Geschäftsüberbauung mit zugehöriger Strassenraumgestaltung und Freiflächen, die sich typologisch in die städtebauliche Struktur des Quartiers eingliedert, wobei die Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung in zeitgemässer Bauweise aufgenommen und weiter entwickelt wird.

§ 2 Bestandteile

- Plan Situation, Schnitte, Ansichten 1:500 vom 22. November 2001 / 5. August 2004
- Sonderbauvorschriften vom 26.11.2001

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen mit roten Strichen umrandete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die kantonalen Bauvorschriften.
- ² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dazumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

§ 5 Nutzung

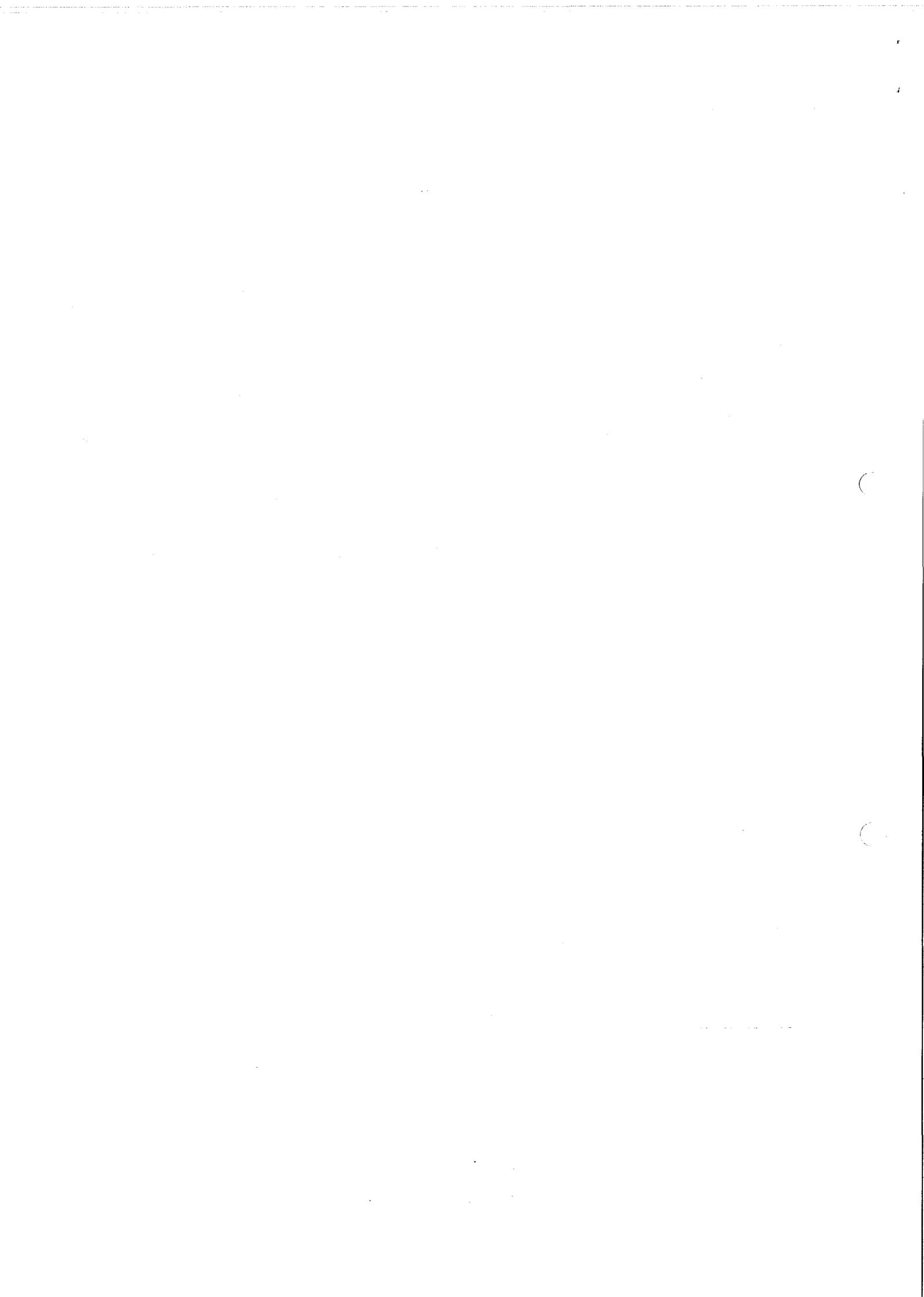
- ¹ Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und die dazugehörigen Parkieranlagen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören. Im Baubereich I sind keine Wohnungen zugelassen.
- ² Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

§ 6 Ausnützung

- ¹ Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschosshzahlen.
- ² Innerhalb des Bereiches Vorbauten können Wintergärten sowie abgestützte Balkone erstellt werden, die teilweise oder ganz verglast sind.

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshzahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 8 und § 9 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Gestaltungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.
- ² Das Ausmass und die Lage der unterirdischen Parkieranlagen sind richtungsweisend.



§ 8 Dachlandschaft

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.

§ 9 Kleinbauten

Die Baubehörde kann private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- oder Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereichen zulassen.

§ 10 Strassenraumgestaltung Rosengasse

Die Strassenraumgestaltung der Rosengasse gemäss Situation M 1 : 500 ist sinngemäss verbindlich. Der Stadtrat bestimmt die Etappierung und den Erstellungstermin.

§ 11 Erschliessung

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

² Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

³ Die Erschliessungsstrasse westlich des Baubereiches III kann erst im Zeitpunkt einer Neuüberbauung von GB Nr. 814 realisiert werden.

§ 12 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen, Velounterstände etc. durch die Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Mieterinnen und Mieter der entsprechenden Gebiete nördlich und südlich der Rosengasse ist zu dulden.

§ 13 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind im Baugesuchsverfahren die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, sodass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 14 Parkierung

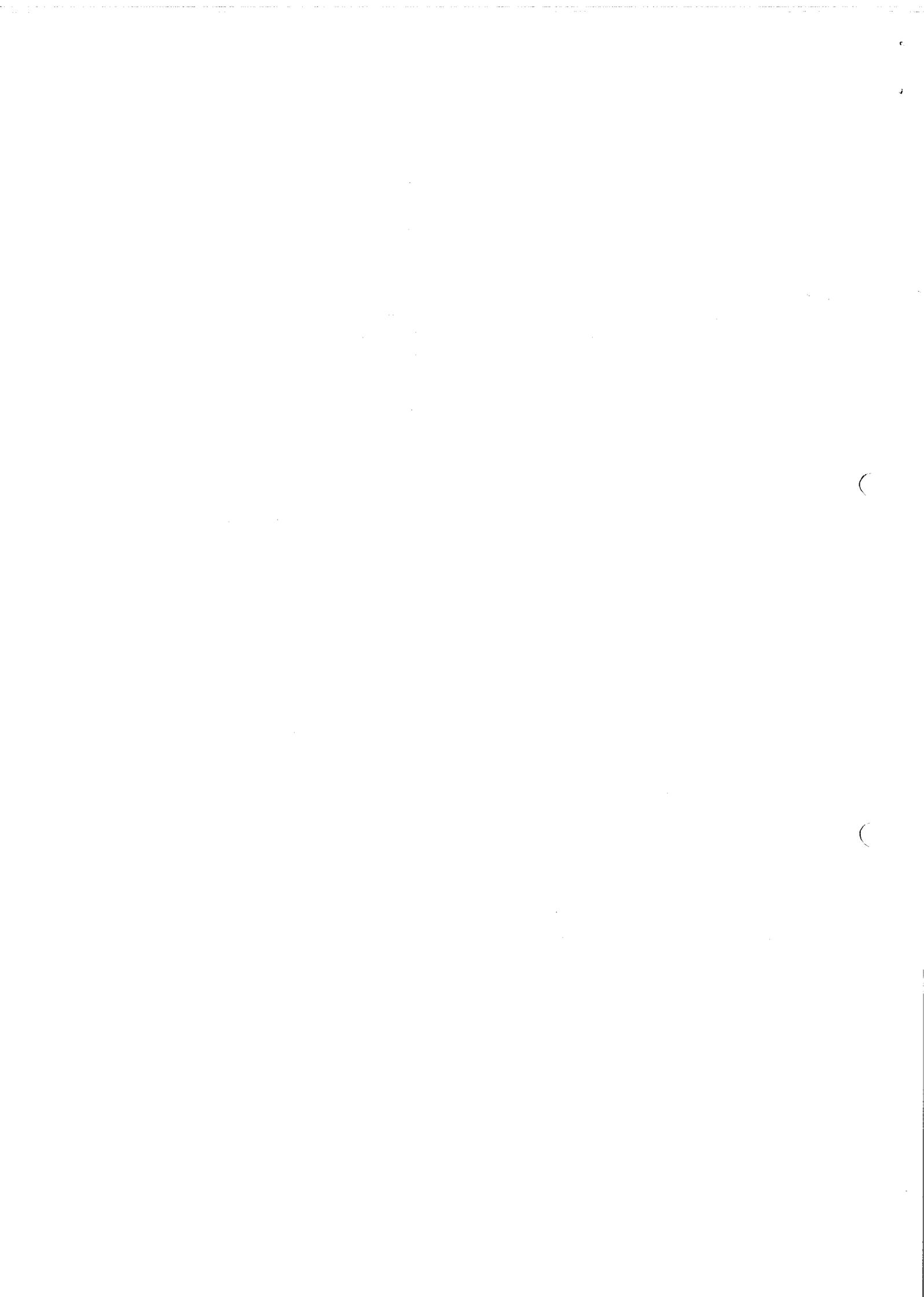
¹ Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Es sind höchstens 150 unterirdische Autoabstellplätze möglich.

² Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

³ Die Rampe in die unterirdische Parkierungsanlage der Baubereiche I und II ist so auszubilden, dass keine unzumutbaren Immissionen den Hofbereich tangieren.

§ 15 Lärmschutz

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.



² Zum heutigen Zeitpunkt ist laut Lärmnachweis vom 17.1.2001 der Alarmwert am Strassenrand der Unterführungsstrasse erreicht. Im Zeitpunkt der Baueingabe ist die Lärmbelastung an der Fassade zur Unterführungsstrasse zu überprüfen. Wenn dannzumal der Alarmwert beim Baufeld A überschritten wird, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen, damit bei lärmempfindlichen Räumen die Emissionsgrenzwerte der ES III nicht überschritten werden. Siehe auch Art. 31 der Lärmschutz - Verordnung LSV.

§ 16 Aesthetik

¹ Die Gebäude sind im Interesse einer erwünschten Massstäblichkeit insbesondere im Bereich der Rosengasse in der Vertikalen und in der Horizontalen zu gliedern und entsprechend zu materialisieren. Damit bleibt die Integration der bestehenden Gebäude auch bei einer etappenweisen Realisierung gewährleistet.

² Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

§ 17 Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Aussenräume ist im Zusammenspiel mit den Gebäudekuben zu entwickeln und verlangt im Interesse eines wohnlichen und lebendigen Quartiers hohe Ansprüche.

§ 18 Gewässerschutz / Entwässerung

Das Gestaltungsplanareal ist im Trennsystem zu entwässern. Rückhaltmassnahmen wie z.B. extensive Begrünung sind auf den ausgedehnten Flachdächern vorzusehen. Die Restwassermengen des Meteorwassers sind soweit möglich versickern zu lassen (Geländemulden). Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrigbleibende Meteorwasser an das neu zu erstellende Trennsystem in der Rosengasse anzuschliessen. Die öffentliche Meteorwasserleitung von der Unterführungsstrasse bis in die Rosengasse wird durch die Bauherrschaft der Baufelder I und II und durch die Einwohnergemeinde Olten erstellt.

§ 19 Bodenbelastung

Zur Feststellung der Bodenbelastung ist vor der Baueingabe durch eine ausgewiesene Fachperson in Absprache mit dem Kantonalen Amt für Umwelt eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Mit der Baueingabe ist ein eventuelles Sanierungskonzept vorzulegen.

§ 20 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Etappierung

Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.

§ 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

